



**Hurum kommune**

## **Sætre Øst – Kort beskrivelse av plangrunnlaget**

Dato: 19.08.2011

Oppdragsgiver: Hurum Kommune  
Rapportnavn: Sætre vest - forslag til reguleringsplan, alt 2  
Utgave/dato: 19.08.2011

Asplan Viak AS [www.asplanviak.no](http://www.asplanviak.no)

Dette dokumentet gir en kort omtale av de plangrep som legges til grunn for forslag til områdeplan for Sætre Øst. For oversiktens skyld omtales først de bærende prinsippene for hele området, deretter omtales de enkelte delområder hver for seg med referanse til vedlagte plankart med bestemmelser.



*Illustrasjon: Dagens situasjon med avgrensing av planområdet*

## Generelt

Planområdet Sætre sentrum øst omfatter eksisterende tettstedsarealer og tettstedsfunksjoner. Planen skal avklare rammene for videre vekst og utvikling innen området, og hvilken hovedstruktur som skal legges for stedsutviklingen. Planområdet har store verdier knyttet til sjø, elv og eldre bygninger. Samtidig fremstår området som slitt og uorganisert.

Noen av hovedutfordringene i planarbeidet blir å fremheve stedets kvaliteter samtidig som den gir økonomisk grunnlag for en utvikling av stedet. Alternativet til at det ikke blir lagt rammer som gjør det attraktivt å investere, vil være at lite ressurser blir brukt til å gjøre stedet til et mer attraktivt sted å besøke og oppholde seg.

Parallelt med områderegulering for Sætre sentrum øst, har kommunen detaljregulert tilliggende områder vest for Nordre Sætrevei. De to planene har flere kontaktflater, blant annet gjelder dette selve Nordre Sætrevei, kontakten mellom bebyggelsen på begge sider av veien, samt hvilke funksjoner som skal ligge innen de to områdene. Sentrum er i dag i all hovedsak samlet Øst for Nordre Sætrevei. I fremtiden kan en stor del av handelsaktiviteten bli

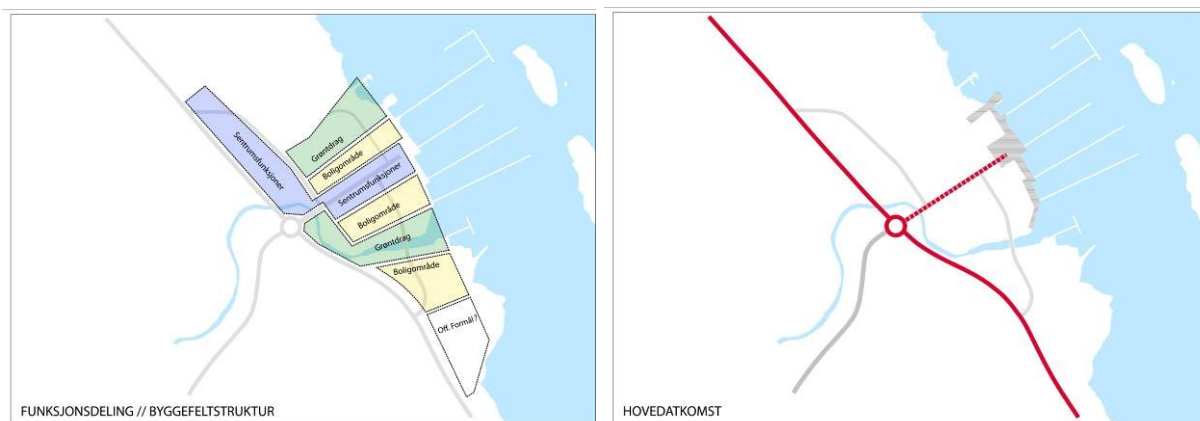
## Samlende Sentrum – grunnlaget for et helhetlig konsept

Tydlig kobling mellom dagens aktivitetsområder og lokalisering av sentrumsfunksjoner til denne er hovedelementet i ny sentrumsplan.

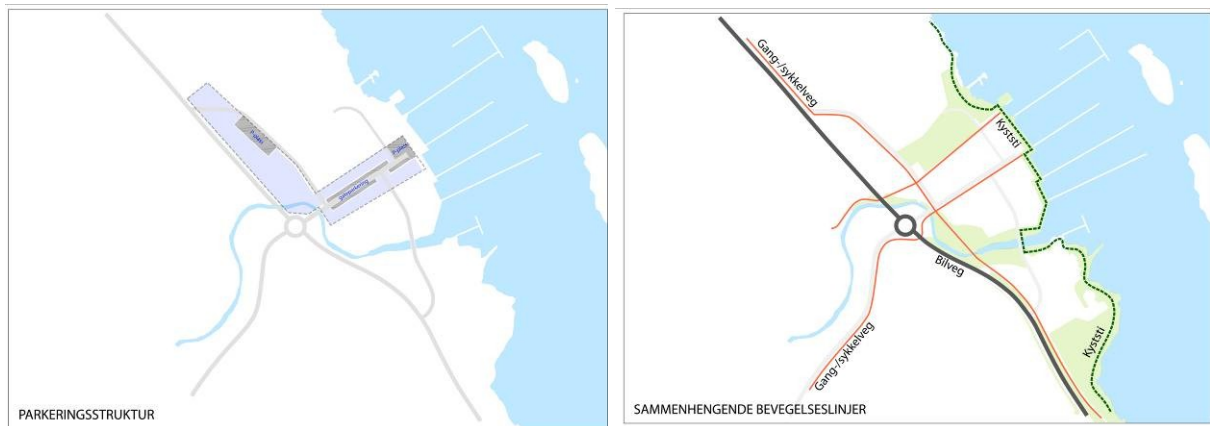
Sætre må utnytte potensiale i den aktivitet som finnes allerede, i båtlivet og i bylivet, men som i dag gir liv til separate områder.

En fremtidig struktur bør ta utgangspunkt i den visuelle og funksjonelle koblingen mellom land og vann og de kvalitative elementer som finnes i dag. Programmatisk bånd og komposisjonen av disse gir mulighet for dyrking av spesielle kvaliteter for hver funksjon og spennende overganger mellom funksjonene.

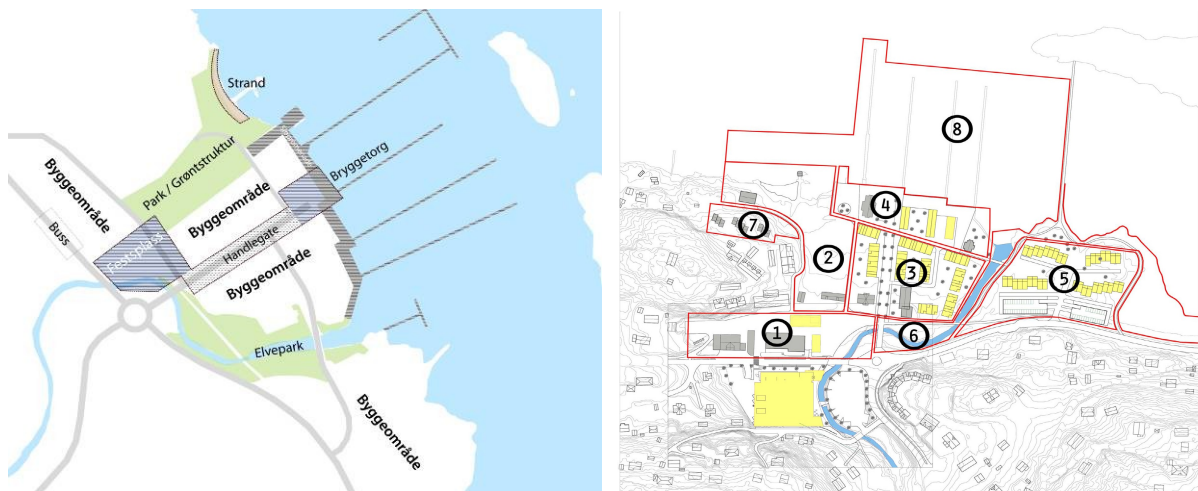
En viktig premisse for et funksjonelt og attraktivt sentrum er en tydelig gatestruktur. Det foreslås at eksisterende adkomst erstattet med en tydelig hovedadkomst fra hovedvei og ned i sentrums hovedgate.



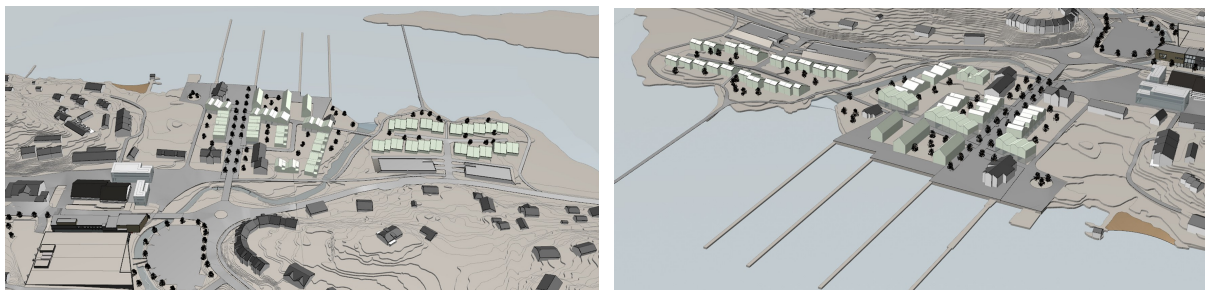
Bilen har en viktig funksjon og er et unngåelig element i bylivet, men bør ikke få dominere. Med tydelig struktur både på kjøremønster og parkering, kombinert med gode fortau og bilfrie plassrom, kan bilen fungere i sentrum. Dagens bevegelsesmønster for ulike trafikkantgrupper er uoversiktlig og udefinert. Sammenhengende bevegelseslinjer knytter ulike funksjoner sammen og gir mulighet for nye opplevelser. Langsgående bevegelseslinjer for gående og syklende må suppleres med gode tverrforbindelser for å få et sammenhengende system som knytter viktige målpunkter sammen.



Forslag til konsept for fremtidig regulering av Sætre sentrum er en syntese av den kunnskap og de innspill som har kommet frem under prosessen. Hovedgrepet består i å knytte “by og brygge” sammen gjennom etablering av en kommersiell handlegate mellom to klart definerte og ulike byrom, “Bryggetorget” og “Festplassen”. Publikumsrettede funksjoner bør konsentreres og knyttes til de definerte offentlige byrommene i sentrum for å få mest mulig liv her, mens nye boliger i sentrum kan knyttes til de grønne parkdragene og sjøen.



*Illustrasjon: forslag til ny situasjon med henvisninger til delområder*



*Perspektiver: forslag til ny situasjon*

## Omtale av delområdene

### **Delområde 1 – Sentrumsområde A ”Torget”**

Området omfatter dagens torg ved Sætreelva og bebyggelsen langs nordre Sætrevei. I forslaget rives dagens bygg for samvirkelaget slik at det åpnes for utsikt mot Sætre gård og sjøen. Det foreslås også en strammere ”innraming” av torget ved to mindre og nye bygninger mot nord. Nybyggene vil inneholde utadrettet virksomhet på bakkeplan ut mot torget og eventuelt leiligheter i øvre etasjer og på den måten bidra til økt aktivitet og styrke torget som samlingspunkt.

### **Delområde 2 – Sentrumsområde B – ”Kulturaksen”**

Området er i kommunedelplan for kulturminner beskrevet som kulturmiljø med høy verdi. Det foreslås et sammenhengende grøntområde med park og strand som forbinder dagens Sætre gård med Malesvennenes hus som foreslås brukt til ulike kulturformål. For å skape et sammenhengende område og tydeligere trafikkbilde foreslås det at dagens adkomstvei fra marinaen og syd erstattes med adkomst fra vest.

### **Delområde 3 – Sentrumsområde C – ”Avenyen”**

Området vil utgjøre tyngdepunktet i det nye Sætre og bidra til å strukturere bebyggelsen og forbinde dagens torg og adkomst fra rundkjøringen med sjøen, marinaen og et nytt bryggemiljø. Avenyen gis en god bredde med gateparkering og trær. På bakkeplan vil bygningene inneholde ulike typer forretning og publikumsgenererende virksomhet. I øvre etasjer foreslås leiligheter. Dagens bro ved rundkjøringen erstattes med en ny og bredere bro som ligger i forlengelsen av synsaksen mot sjøen. For området S1 mot syd og elveparken foreslås boliger på bakkeplan.

### **Delområde 4 – Sentrumsområde D – ”Brygga”**

I forlengelsen av avenyen foreslås et bryggetorg som ivaretar synsaksen og forbinder Sætre med sjøen, marinaen og båthavna. Bryggetorget rammes inn av dagens bygning mot nord og nye bygninger mot syd. På sjøsiden foreslås en bred offentlig tilgjengelig brygge som koples til kyststien i nord og syd. Mot nord etableres en snuplass for busser med avstigning og overgang til brygga og båten som går til Oscarsborg festning. Mot syd beholdes dagen bygning og arealer med parkering og slipp for båtforeningen.

### **Delområde 5 – ”Øra”**

Området foreslås brukt til boligformål med relativt lave bygninger (2 etasjer) samt en offentlig tilgjengelig parkeringsplass mot Hurumveien og bussholdeplass som erstatter dagens terminal. Det tillates parkering på taket av overtekket parkering. Boligområdet omslutes av elveparken med kyststi i nord, vest og syd.

### **Delområde 6 – ”Elveparken”**

Elveparken utgjør et sammenhengende naturområde som avgrenser sentrumsområdet mot syd fra torget til elveoset og videre som en buffer mellom bebyggelsen og sjøen og våtmarksområdene mot øst og syd. Dagens adkomstvei og bro mellom Øra og sentrum foreslås lagt ned og erstattet av en ny gang/ sykkelvei med bro over elva. Gang/sykkelveien vil også utgjøre kyststien og en ny broforbindelse mot øst og Dynoområdet med mulig fremtidig båttopplag. Dagens gang og sykkelvei beholdes, men brua over elven erstattes med ny bro med bedre utforming og tverrsnitt for å motvirke mulige skader ved flom.

### **Delområde 7 – ”Hyttfeltet”**

Området utgjør et lite område nord for dagens Sætre sentrum som er regulert til fritidsbebyggelse. Planforslaget legger opp til at bebyggelsen kan omreguleres til

boligbebyggelse. Dagens adkomst med parkering beholdes, men det foreslås at det avsettes areal til ny adkomst til Malesvennenes hus.

**Delområde 8 – ”Båthavna”**

Området utgjør sjøarealene med dagens båthavn med bryggeanlegg og adkomst til marina og gjestebrygger samt farled med sjøadkomst for båt til Oscarsborg. Sjøområdet omfatter også badestranda med muligheter for sikringstiltak i sjøen.